

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 4206 / 61 / 21

Znalec: Ing. Zdeňka Hrochová
Emy Destinové 1 200
399 01 Milevsko
tel. 382 525 474, 607 521 826
e-mail: hrochova@znalec.biz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / ceny a odhady / oceňování nemovitostí

Zadavatel: Mgr. Monika Cihelková – insolvenční správce
Vodičkova 707/37
110 00 Praha 1
IČO: 66254108, DIČ: 7458312895

Předmět: Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni 07.05.2021:
- 690/2 – rozestavěná jednotka, 690/3 – rozestavěná jednotka, 690/4 – rozestavěná jednotka, 690/5 – rozestavěná jednotka, 690/6 – rozestavěná jednotka, bytový dům na poz. parc. čís. st. 1383 – zastavěná plocha a nádvoří, vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemcích 10565/75739, -vlastnický podíl 23/200 na poz. parc. čís. 463/40 – ostatní plocha (manipulační plocha), katastrální území Klecany, obec Klecany, okres Praha - východ



Účel posudku: Insolvenční řízení vedené proti KLECANY PROJECT s.r.o., v likvidaci.

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran / příloh: 20 stran textu, vč. titulní strany, předává se ve dvojím vyhotovení.

Datum: V Milevsku, dne 07.05.2021

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni 07.05.2021:

- 690/2 – rozestavěná jednotka, 690/3 – rozestavěná jednotka, 690/4 – rozestavěná jednotka, 690/5 – rozestavěná jednotka, 690/6 – rozestavěná jednotka, bytový dům na poz. parc. čís. st. 1383 – zastavěná plocha a nádvoří, vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemcích 10565/75739,
- vlastnický podíl 23/200 na poz. parc. čís. 463/40 – ostatní plocha (manipulační plocha), katastrální území Klecany, obec Klecany, okres Praha - východ

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:

Insolvenční řízení vedené proti KLECANY PROJECT s.r.o., v likvidaci.

2 VÝČET PODKLADŮ:

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jsem ve znaleckém posudku použila cenu dle vyhl. 488/2020 Sb. a cenu stanovenou porovnávacím způsobem. Pro porovnávací způsob byly čerpány údaje z nabídek obdobných nemovitých věcí v místě. Realizované prodeje nebyly zjištěny.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

2.2.1 Objednávka: Písemná ze dne 07.04.2021.

2.2.2 Výpis z katastru nemovitostí: Ze dne 07.05.2021, vyhotovený dálkovým přístupem:

A. Vlastník : LV 2278	Property Estate Management s.r.o. Kaprova 42/14 110 00 Praha 1 – Staré Město	
B. Jednotka:	690/2	rozestavěná jednotka
	690/3	rozestavěná jednotka
	690/4	rozestavěná jednotka
	690/5	rozestavěná jednotka
	690/6	rozestavěná jednotka
Pozemek	st. 1383	zastavěná plocha a nádvoří

vlastnický podíl na společných částech domu a pozemku	1789/75739
vlastnický podíl na společných částech domu a pozemku	6796/75739
vlastnický podíl na společných částech domu a pozemku	992/75739
vlastnický podíl na společných částech domu a pozemku	509/75739
vlastnický podíl na společných částech domu a pozemku	479/75739
Celkem:	10 565/75739

Katastrální území Klecany, obec Klecany, okres Praha - východ

A. Vlastník : LV 2279	Property Estate Management s.r.o. vl. podíl 23/200 Kaprova 42/14 110 00 Praha 1 – Staré Město
B. Pozemek	463/40 ostatní plocha (manipulační plocha)

Katastrální území Klecany, obec Klecany, okres Praha - východ

2.2.3 Prohlídka a zaměření nemovité věci: Bylo provedeno dne 15.04.2021 za účasti zadavatele.

2.2.4 Kopie katastrální mapy území: Ze dne 07.05.2021 vyhotovená dálkovým přístupem.

2.2.5 Vyhláška Ministerstva financí: č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 488/2020 Sb.

3 NÁLEZ:

3.1 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Bytový dům je postavený na severním okraji zastavěné části obce Klecany v ul. V Honech. V bytovém domě je postaveno 150 bytových jednotek různých velikostí, které byly zkolaudovány v 8 nadzemních podlažích s výtahem. V 1.NP je umístěno 5 rozestavěných nebytových prostorů různých velikostí, které nebyly zkolaudovány.

Předmětem ocenění je rozestavěná jednotka (provozovna) č. 690/2 o velikosti 178,90 m² umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 690, která je součástí pozemku parc. čís. st. 1383, o výměře 2 215 m² – ostatní plocha (manipulační plocha), společně s příslušnými spoluvlastnickými podíly o velikosti 1789/75739 na budově čp. 690 a na pozemku st. 1383. Údaje jsou převzaté z Prohlášení vlastníka, prostorové řešení nemusí odpovídat skutečnému stavu.

Předmětem ocenění je rozestavěná jednotka (provozovna) č. 690/3 o velikosti 679,60 m² umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 690, která je součástí pozemku parc. čís. st. 1383, o výměře 2 215 m² – ostatní plocha (manipulační plocha), společně s příslušnými spoluvlastnickými podíly o velikosti 6796/75739 na budově čp. 690 a na pozemku st. 1383. Údaje jsou převzaté z Prohlášení vlastníka, prostorové řešení nemusí odpovídat skutečnému stavu.

Předmětem ocenění je rozestavěná jednotka (provozovna) č. 690/4 o velikosti 99,20 m² umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 690, která je součástí pozemku parc. čís. st. 1383, o výměře 2 215 m² – ostatní plocha (manipulační plocha), společně s příslušnými spoluvlastnickými podíly o velikosti 992/75739 na budově čp. 690 a na pozemku st. 1383. Údaje jsou převzaté z Prohlášení vlastníka, prostorové řešení nemusí odpovídat skutečnému stavu.

Předmětem ocenění je rozestavěná jednotka (provozovna) č. 690/5 o velikosti 50,90 m² umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 690, která je součástí pozemku parc. čís. st. 1383, o výměře 2 215 m² – ostatní plocha (manipulační plocha), společně s příslušnými spoluvlastnickými podíly o velikosti 509/75739 na budově čp. 690 a na pozemku st. 1383. Údaje jsou převzaté z Prohlášení vlastníka, prostorové řešení nemusí odpovídat skutečnému stavu.

Předmětem ocenění je rozestavěná jednotka (provozovna) č. 690/6 o velikosti 47,90 m² umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 690, která je součástí pozemku parc. čís. st. 1383, o výměře 2 215 m² – ostatní plocha (manipulační plocha), společně s příslušnými spoluvlastnickými podíly o velikosti 479/75739 na budově čp. 690 a na pozemku st. 1383. Údaje jsou převzaté z Prohlášení vlastníka, prostorové řešení nemusí odpovídat skutečnému stavu.

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 23/200 na poz. parc. čís. 463/40 ostatní plocha (manipulační plocha) o velikosti 6 059 m².

Na nemovitých věcech 690/2, 690/3, 690/4, 690/5, 690/6 je dle LV 2278 pro kú. Klecany zřízené:

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Property Estate Management s.r.o.
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Na poz. parc. čís. 463/40 je dle LV 2279 pro kú. Klecany zřízené:

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Property Estate Management s.r.o.
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

4 POSUDEK:

- 4.1 Stavební pozemek – vl. podíl, kú. Klecany
- 4.2 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/2, kú. Klecany
- 4.3 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/3, kú. Klecany
- 4.4 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/4, kú. Klecany
- 4.5 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/5, kú. Klecany
- 4.6 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/6, kú. Klecany

- § 3 vyhl. 488/2020 Sb.
- § 21 vyhl. 488/2020 Sb.
- § 21 vyhl. 488/2020 Sb.
- § 21 vyhl. 488/2020 Sb.
- § 21 vyhl. 488/2020 Sb.
- § 21 vyhl. 488/2020 Sb.

4.1 Stavební pozemek – vl. podíl, kú. Klecany (§ 3):

Ocení se podle § 4, odst. 1, město Klecany – 3 608 obyvatel

4.1.1 Základní cena stavebního pozemku – tab. 1, příl. 2:

Praha - východ $ZC_v = 1\,266\text{ Kč}$

4.1.2 Popis a výměry:

Klecany jsou malé město v okrese Praha-východ. Leží asi 5 km severně od okraje Prahy na pravém břehu Vltavy, v nadmořské výšce asi 180 –280 m. Centrální část města se nachází na skále nad Vltavou, zástavba se ale přelévá až k vltavskému břehu, stejně tak jako k okolním obcím a rozsáhlým chatovým oblastem. Ke dni ocenění žije v Klecanech 3 608.

Přístup a příjezd k poz. parc. čís. st. 1383 je přes pozemek 463/40 – ostatní plocha (manipulační plocha) (LV 2279), který je v podílovém vlastnictví majitelů jednotek v bytovém domě čp. 690.

Přístup a příjezd k poz. parc. čís. 463/40 je přes pozemek 463/32 – ostatní plocha (ostatní komunikace) (LV 2115), který je ve vlastnictví: KLECANY PROJECT s.r.o., v likvidaci, náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5.

kú. Klecany, LV 2271

st. 1383 zastavěná plocha a nádvoří 2 215 m²

kú. Klecany, LV 2279

463/40 ostatní plocha (manipulační plocha) 6 059 m²

Pozemky tvoří funkční celek se stavbou bytového domu čp. 690 na st. 1383.

4.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku <i>Klecany</i>		Dle tab. č.1, příl. 2	ZC _v	Kč/m ²	1266
Úprava základní ceny stavebního pozemku					
Označení znaku	Název znaku				Hodnota koeficientu
O ₁	Velikost obce				
Velikost obce podle počtu obyvatel:					
II.	3 608				0,80
O ₂	Hospodářsko – správní význam obce				
III.	Obec v okrese Praha - východ				0,85
O ₃	Poloha obce				
III.	Vzdálenost od Prahy do 20 km				1,02
O ₄	Technická infrastruktura v obci				
V obci je:					
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn				1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce				
V obci je:					
II.	Autobusová zastávka, příměstské linky				0,95
O ₆	Občanská vybavenost obce				
Občanská vybavenost obce:					
I.	Komplexní vybavenost				1,00
Základní cena stavebního pozemku – obec Klecany (ZC x 0 ₁ x0 ₂ x0 ₃ x0 ₄ x0 ₅ x0 ₆)			ZC	Kč/m ²	834

4.1.4 Výpočet indexů:

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi - příl. č. 3, tab. 1:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_I
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka s poptávkou v rovnováze	0,00
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	Pozemek se stavbou – stejní vlastníci, u poz. parc. čís. 463/40 – pozemek bez stavby	0,00
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	III.	Komerční prostory, ekonomická návratnost	0,30
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 + 0,30)$				1,30

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků – příl. č. 3, tab. 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_I
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněná území a ochranná pásma	0,00
5	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 - 0,00$				1,00

Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 3:

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_I
1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích nad 2 000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I.	Pozemek lze napojit na sítě v obci sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m, dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	IV.	Výhodná	0,08
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	III.	Oblast s vyšší úrovní sjednaných cen	0,30
Index polohy: $I_p = 1,00 \times (1,00 + 0,47)$				1,47

4.1.5 Výpočet ceny:
kú. Klecany, LV 2271

Poz. parc. čís. st. 1383 – zastavěná plocha a nádvoří				
Základní cena		ZC	Kč/m ²	834
Plocha pozemku		PP	m ²	2 215
Index trhu		I_T		1,300
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o		1,000
Index polohy		I_P		1,470
Index cenového porovnání	$I_T \times I_o \times I_P$	I		1,911
Cena pozemku (zaokrouhleno):			Kč/m²	1 600
Cena poz. parc. čís. st. 1383, kú. Klecany		C_N	Kč	3 544 000
Hodnota vlastnického podílu 1789/75739 (690/2):		C _N	Kč	83 711
Hodnota vlastnického podílu 6796/75739 (690/3):		C _N	Kč	318 000
Hodnota vlastnického podílu 992/75739 (690/4):		C _N	Kč	46 418
Hodnota vlastnického podílu 509/75739 (690/5):		C _N	Kč	23 817
Hodnota vlastnického podílu 479/75739 (690/6):		C _N	Kč	22 413
Celkem (zaokrouhleno):		C_N	Kč	494 360

kú. Klecany, LV 2279

Poz. parc. čís. 463/40 – ostatní plocha (manipulační plocha)				
Základní cena		ZC	Kč/m ²	834
Plocha pozemku		PP	m ²	6 059
Index trhu		I_T		1,300
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o		1,000
Index polohy		I_P		1,470
Index cenového porovnání	$I_T \times I_o \times I_P$	I		1,911
Cena pozemku			Kč/m²	1 600
Cena poz. parc. čís. 463/40, kú. Klecany		C_N	Kč	9 694 400
Hodnota vlastnického podílu 23/200:		C_N	Kč	1 114 856

4.2 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/2, kú. Klecany (§ 21):

4.2.1 Popis:

Rozestavěná jednotka č. 690/2 je provozovna umístěná v 1. nadzemním podlaží bytového netypového domu čp. 690. Celková výměra rozestavěné jednotky dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 178,90 m² (údaje převzaté z **Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám V- 1575/2016-209**).

Jednotka je umístěná v severovýchodní části objektu, se samostatným vstupem z jižní části. Prostor není zkolaudovaný. **Skutečné prostorové řešení jednotky neodpovídá prohlášení vlastníka.**

Bytový dům je postavený podle projektu Projekční kanceláře Milana Drechslera a v souladu s Územním rozhodnutím č.j. 1679/R/St/2006 ze dne 28.5.2007, které nabylo právní moci dne 14.6.2007, a Stavebním povolením č.j. 752/P/St/2010 ze dne 8.7.2010, které nabylo právní moci dne 26.7.2010, ve znění Rozhodnutí o změně rozestavěné stavby č.j. 1341/R/St/2010 ze dne 10.12.2010, které nabylo právní moci dne 27.12.2010, vydaných stavebním úřadem Klecany Městského úřadu Klecany. V bytovém domě je umístěno 150 bytových jednotek různých velikostí. Objekt je připojený na vodovod, na kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě.

Vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku st. 1383 je 1789/75739.

4.2.2 Výměry pro ocenění:

Rozestavěná bytová jednotka č. 2	m²
– výpočet výměr	
Plocha nebytového prostoru	178,90
Celkem	178,90

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.12.1..1, budovy vícebytové (netypové) Ki = 2,318.

4.2.3 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Bytový dům - § 21, příl. č 8		Typ	K
Rok odhadu			2021
Stáří	S	roků	0
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC/	Kč/m²	7 095
Plocha nebytových prostorů	ZP	m²	178,90
Koeficient podle druhu konstrukce	K ₁	-	0,993
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,858
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _j	-	2,318

4.2.4 Výpočet koeficientu vybavení stavby a výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy	S	0,060	0,06000
2	Zdivo	betonový skelet	S	0,188	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,082	0,08200
4	Střecha	sklonitá	S	0,053	0,05300
5	Krytina	standardní	S	0,024	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné pozink. plech	S	0,007	0,00700
7	Vnitřní povrchy	standardní	S	0,069	0,06900
8	Fasádní omítky	standardní	S	0,031	0,03100
9	Vnitřní obklady	chybí	C	0,021	0,00000
10	Schody	betonové prefa	S	0,030	0,03000
11	Dveře	standardní	S	0,032	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00000
13	Okna	plastová	S	0,054	0,05400
14	Podlahy	standardní	S	0,031	0,03100
15	Vytápění	chybí	C	0,047	0,00000
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,052	0,05200
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,033	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,032	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,004	0,00400
21	Ohřev vody	ano	S	0,021	0,02100
22	Vybavení kuchyně	chybí	C	0,018	0,00000
23	Vnitřní vybavení	chybí	S	0,038	0,03800
24	Výtahy	ano	S	0,013	0,01300
25	Ostatní	chybí	C	0,056	0,00000
26	Instalační prefa jádra	ne	C	0,000	0,00000
	Celkem			1,000	0,85800
Koeficient vybavení			K ₄	1,000	0,858

Opotřebení lineární metodou		S/Zx100		0,00 %
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Základní cena upravená		ZCU	Kč/ m²	14 012
Podlahová plocha nebytového prostoru celkem		ZP	m²	178,90
Výchozí cena		CN	Kč	2 506 747
Odpočet na opotřebení	0,00 %	OK	Kč	-0,00
Cena dokončeného objektu		CC	Kč	2 506 747
Odpočet na rozestavěnost (x 0,90)				2 256 072
Index trhu		I _T		1,300
Index polohy		I _P		1,470
Cena nebytového prostoru č. 690/2, kú. Klecany		Cs	Kč	4 311 354

4.3 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/3, kú. Klecany (§ 21):

4.3.1 Popis:

Rozestavěná jednotka č. 690/3 je provozovna umístěná v 1. nadzemním podlaží bytového netypového domu čp. 690. Celková výměra rozestavěné jednotky dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 679,60 m² (údaje převzaté z **Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám V- 1575/2016-209**).

Jednotka je umístěná ve střední části objektu, se samostatným vstupem z východní a západní strany. Prostor není zkolaudovaný. **Skutečné prostorové řešení jednotky neodpovídá prohlášení vlastníka.**

Bytový dům je postavený podle projektu Projekční kanceláře Milana Drechslera a v souladu s Územním rozhodnutím č.j. 1679/R/St/2006 ze dne 28.5.2007, které nabylo právní moci dne 14.6.2007, a Stavebním povolením č.j. 752/P/St/2010 ze dne 8.7.2010, které nabylo právní moci dne 26.7.2010, ve znění Rozhodnutí o změně rozestavěné stavby č.j. 1341/R/St/2010 ze dne 10.12.2010, které nabylo právní moci dne 27.12.2010, vydaných stavebním úřadem Klecany Městského úřadu Klecany. V bytovém domě je umístěno 150 bytových jednotek různých velikostí. Objekt je připojený na vodovod, na kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě.

Vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku st. 1383 je 6796/75739.

4.3.2 Výměry pro ocenění:

Rozestavěná bytová jednotka č. 3	m²
– výpočet výměr	
Plocha nebytového prostoru	679,60
Celkem	679,60

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.12.1..1, budovy vícebytové (netypové) Ki = 2,318.

4.3.3 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Bytový dům - § 21, příl. č 8		Typ	K
Rok odhadu			2021
Stáří	S	roků	0
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC/	Kč/m ²	7 095
Plocha nebytových prostorů	ZP	m ²	679,60
Koeficient podle druhu konstrukce	K ₁	-	0,993
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,858
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _j	-	2,318

4.3.4 Výpočet koeficientu vybavení stavby a výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy	S	0,060	0,06000
2	Zdivo	betonový skelet	S	0,188	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,082	0,08200
4	Střecha	sklonitá	S	0,053	0,05300
5	Krytina	standardní	S	0,024	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné pozink. plech	S	0,007	0,00700
7	Vnitřní povrchy	standardní	S	0,069	0,06900
8	Fasádní omítky	standardní	S	0,031	0,03100
9	Vnitřní obklady	chybí	C	0,021	0,00000
10	Schody	betonové prefra	S	0,030	0,03000
11	Dveře	standardní	S	0,032	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00000

13	Okna	plastová	S	0,054	0,05400
14	Podlahy	standardní	S	0,031	0,03100
15	Vytápění	chybí	C	0,047	0,00000
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,052	0,05200
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,033	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,032	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,004	0,00400
21	Ohřev vody	ano	S	0,021	0,02100
22	Vybavení kuchyně	chybí	C	0,018	0,00000
23	Vnitřní vybavení	chybí	S	0,038	0,03800
24	Výtahy	ano	S	0,013	0,01300
25	Ostatní	chybí	C	0,056	0,00000
26	Instalační prefa jádra	ne	C	0,000	0,00000
	Celkem			1,000	0,85800
Koeficient vybavení			K ₄	1,000	0,858

Opotřebení lineární metodou			S/Zx100		0,00 %
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Základní cena upravená			ZCU	Kč/ m²	14 012
Podlahová plocha nebytového prostoru celkem			ZP	m²	679,60
Výchozí cena			CN	Kč	9 522 555
Odpočet na opotřebení		0,00 %	OK	Kč	-0,00
Cena dokončeného objektu			CČ	Kč	9 522 555
Odpočet na rozestavěnost (x 0,90)					8 570 300
Index trhu			I _T		1,300
Index polohy			I _P		1,470
Cena nebytového prostoru č. 690/3, kú. Klecany			C _s	Kč	16 377 843

4.4 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/4, kú. Klecany (§ 21):

4.4.1 Popis:

Rozestavěná jednotka č. 690/4 je provozovna umístěná v 1. nadzemním podlaží bytového netytového domu čp. 690. Celková výměra rozestavěné jednotky dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 99,20 m² (údaje převzaté z **Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám V- 1575/2016-209**).

Jednotka je umístěná v jihozápadní části objektu, se samostatným vstupem ze západní strany. Prostor není zkolaudovaný.

Bytový dům je postavený podle projektu Projekční kanceláře Milana Drechslera a v souladu s Územním rozhodnutím č.j. 1679/R/St/2006 ze dne 28.5.2007, které nabylo právní moci dne 14.6.2007, a Stavebním povolením č.j. 752/P/St/2010 ze dne 8.7.2010, které nabylo právní moci dne 26.7.2010, ve znění Rozhodnutí o změně rozestavěné stavby č.j. 1341/R/St/2010 ze dne 10.12.2010, které nabylo právní moci dne 27.12.2010, vydaných stavebním úřadem Klecany Městského úřadu Klecany. V bytovém domě je umístěno 150 bytových jednotek různých velikostí. Objekt je připojený na vodovod, na kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě.

Vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku st. 1383 je 992/75739.

4.4.2 Výměry pro ocenění:

Rozestavěná bytová jednotka č. 4	m ²
– výpočet výměr	
Plocha nebytového prostoru	99,20
Celkem	99,20

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.12.1..1, budovy vícebytové (netypové) Ki = 2,318.

4.4.3 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Bytový dům - § 21, příl. č 8		Typ	K
Rok odhadu			2021
Stáří	S	roků	0
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC/	Kč/m²	7 095
Plocha nebytových prostorů	ZP	m²	99,20
Koeficient podle druhu konstrukce	K ₁	-	0,993
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,858
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _j	-	2,318

4.4.4 Výpočet koeficientu vybavení stavby a výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy	S	0,060	0,06000
2	Zdivo	betonový skelet	S	0,188	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,082	0,08200
4	Střecha	sklonitá	S	0,053	0,05300
5	Krytina	standardní	S	0,024	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné pozink. plech	S	0,007	0,00700
7	Vnitřní povrchy	standardní	S	0,069	0,06900
8	Fasádní omítky	standardní	S	0,031	0,03100
9	Vnitřní obklady	chybí	C	0,021	0,00000
10	Schody	betonové prefa	S	0,030	0,03000
11	Dveře	standardní	S	0,032	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00000
13	Okna	plastová	S	0,054	0,05400
14	Podlahy	standardní	S	0,031	0,03100
15	Vytápění	chybí	C	0,047	0,00000
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,052	0,05200
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,033	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,032	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,004	0,00400
21	Ohřev vody	ano	S	0,021	0,02100
22	Vybavení kuchyně	chybí	C	0,018	0,00000
23	Vnitřní vybavení	chybí	S	0,038	0,03800
24	Výtahy	ano	S	0,013	0,01300
25	Ostatní	chybí	C	0,056	0,00000
26	Instalační prefa jádra	ne	C	0,000	0,00000
	Celkem			1,000	0,85800
Koeficient vybavení			K ₄	1,000	0,858

Opotřebení lineární metodou			S/Zx100	0,00 %	
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Základní cena upravená			ZCU	Kč/ m²	14 012
Podlahová plocha nebytového prostoru celkem			ZP	m²	99,20
Výchozí cena			CN	Kč	1 389 990
Odpočet na opotřebení		0,00 %	OK	Kč	-0,00
Cena dokončeného objektu			CC	Kč	1 389 990
Odpočet na rozestavěnost (x 0,90)					1 250 991
Index trhu			I _T		1,300
Index polohy			I _P		1,470
Cena nebytového prostoru č. 690/4, kú. Klecany			C _s	Kč	2 390 644

4.5 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/5, kú. Klecany (§ 21):

4.5.1 Popis:

Rozestavěná jednotka č. 690/5 je provozovna umístěná v 1. nadzemním podlaží bytového netypového domu čp. 690. Celková výměra rozestavěné jednotky dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 50,90 m² (údaje převzaté z **Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám V- 1575/2016-209**).

Jednotka je umístěná v jihovýchodní části objektu, se samostatným vstupem z východní strany. Prostor není zkolaudovaný. **Skutečné prostorové řešení jednotky neodpovídá prohlášení vlastníka.**

Bytový dům je postavený podle projektu Projekční kanceláře Milana Drechslera a v souladu s Územním rozhodnutím č.j. 1679/R/St/2006 ze dne 28.5.2007, které nabylo právní moci dne 14.6.2007, a Stavebním povolením č.j. 752/P/St/2010 ze dne 8.7.2010, které nabylo právní moci dne 26.7.2010, ve znění Rozhodnutí o změně rozestavěné stavby č.j. 1341/R/St/2010 ze dne 10.12.2010, které nabylo právní moci dne 27.12.2010, vydaných stavebním úřadem Klecany Městského úřadu Klecany. V bytovém domě je umístěno 150 bytových jednotek různých velikostí. Objekt je připojený na vodovod, na kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě.

Vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku st. 1383 je 509/75739.

4.5.2 Výměry pro ocenění:

Rozestavěná bytová jednotka č. 5	m²
– výpočet výměr	
Plocha nebytového prostoru	50,90
Celkem	50,90

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.12.1..1, budovy vícebytové (netypové) Ki = 2,318.

4.5.3 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Bytový dům - § 21, příl. č 8		Typ	K
Rok odhadu			2021
Stáří	S	roků	0
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC/	Kč/m ²	7 095
Plocha nebytových prostorů	ZP	m ²	50,90
Koeficient podle druhu konstrukce	K ₁	-	0,993
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,858
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _j	-	2,318

4.5.4 Výpočet koeficientu vybavení stavby a výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy	S	0,060	0,06000
2	Zdivo	betonový skelet	S	0,188	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,082	0,08200
4	Střecha	sklonitá	S	0,053	0,05300
5	Krytina	standardní	S	0,024	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné pozink. plech	S	0,007	0,00700
7	Vnitřní povrchy	standardní	S	0,069	0,06900
8	Fasádní omítky	standardní	S	0,031	0,03100
9	Vnitřní obklady	chybí	C	0,021	0,00000
10	Schody	betonové prefab	S	0,030	0,03000
11	Dveře	standardní	S	0,032	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00000

13	Okna	plastová	S	0,054	0,05400
14	Podlahy	standardní	S	0,031	0,03100
15	Vytápění	chybí	C	0,047	0,00000
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,052	0,05200
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,033	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,032	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,004	0,00400
21	Ohřev vody	ano	S	0,021	0,02100
22	Vybavení kuchyně	chybí	C	0,018	0,00000
23	Vnitřní vybavení	chybí	S	0,038	0,03800
24	Výtahy	ano	S	0,013	0,01300
25	Ostatní	chybí	C	0,056	0,00000
26	Instalační prefa jádra	ne	C	0,000	0,00000
	Celkem			1,000	0,85800
Koeficient vybavení			K ₄	1,000	0,858

Opotřebení lineární metodou			S/Zx100		0,00 %
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Základní cena upravená			ZCU	Kč/ m ²	14 012
Podlahová plocha nebytového prostoru celkem			ZP	m ²	50,90
Výchozí cena			CN	Kč	713 211
Odpočet na opotřebení	0,00 %		OK	Kč	-0,00
Cena dokončeného objektu			CČ	Kč	713 211
Odpočet na rozestavěnost (x 0,90)					641 890
Index trhu			I _T		1,300
Index polohy			I _P		1,470
Cena nebytového prostoru č. 690/5, kú. Klecany			Cs	Kč	1 226 651

4.6 Rozestavěná nebytová jednotka č. 690/6, kú. Klecany (§ 21):

4.6.1 Popis:

Rozestavěná jednotka č. 690/6 je provozovna umístěná v 1. nadzemním podlaží bytového netytového domu čp. 690. Celková výměra rozestavěné jednotky dle § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 47,90 m² (údaje převzaté z **Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám V- 1575/2016-209**).

Jednotka je umístěná ve střední části objektu. Prostor není zkolaudovaný. **Skutečné prostorové řešení jednotky neodpovídá prohlášení vlastníka.**

Bytový dům je postavený podle projektu Projekční kanceláře Milana Drechslera a v souladu s Územním rozhodnutím č.j. 1679/R/St/2006 ze dne 28.5.2007, které nabylo právní moci dne 14.6.2007, a Stavebním povolením č.j. 752/P/St/2010 ze dne 8.7.2010, které nabylo právní moci dne 26.7.2010, ve znění Rozhodnutí o změně rozestavěné stavby č.j. 1341/R/St/2010 ze dne 10.12.2010, které nabylo právní moci dne 27.12.2010, vydaných stavebním úřadem Klecany Městského úřadu Klecany. V bytovém domě je umístěno 150 bytových jednotek různých velikostí. Objekt je připojený na vodovod, na kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě.

Vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku st. 1383 je 479/75739.

4.6.2 Výměry pro ocenění:

Rozestavěná bytová jednotka č. 6	m ²
– výpočet výměr	
Plocha nebytového prostoru	47,90
Celkem	47,90

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.12.1..1, budovy vícebytové (netypové) Ki = 2,318.

4.6.3 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Bytový dům - § 21, příl. č 8		Typ	K
Rok odhadu			2021
Stáří	S	roků	0
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC/	Kč/m²	7 095
Plocha nebytových prostorů	ZP	m²	47,90
Koeficient podle druhu konstrukce	K ₁	-	0,993
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,858
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _j	-	2,318

4.6.4 Výpočet koeficientu vybavení stavby a výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy	S	0,060	0,06000
2	Zdivo	betonový skelet	S	0,188	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,082	0,08200
4	Střecha	sklonitá	S	0,053	0,05300
5	Krytina	standardní	S	0,024	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné pozink. plech	S	0,007	0,00700
7	Vnitřní povrchy	standardní	S	0,069	0,06900
8	Fasádní omítky	standardní	S	0,031	0,03100
9	Vnitřní obklady	chybí	C	0,021	0,00000
10	Schody	betonové prefa	S	0,030	0,03000
11	Dveře	standardní	S	0,032	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00000
13	Okna	plastová	S	0,054	0,05400
14	Podlahy	standardní	S	0,031	0,03100
15	Vytápění	chybí	C	0,047	0,00000
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,052	0,05200
17	Bleskosvod	ano	S	0,004	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,033	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,032	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,004	0,00400
21	Ohřev vody	ano	S	0,021	0,02100
22	Vybavení kuchyně	chybí	C	0,018	0,00000
23	Vnitřní vybavení	chybí	S	0,038	0,03800
24	Výtahy	ano	S	0,013	0,01300
25	Ostatní	chybí	C	0,056	0,00000
26	Instalační prefa jádra	ne	C	0,000	0,00000
	Celkem			1,000	0,85800
Koeficient vybavení			K ₄	1,000	0,858

Opotřebení lineární metodou			S/Zx100	0,00 %	
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Základní cena upravená			ZCU	Kč/ m²	14 012
Podlahová plocha nebytového prostoru celkem			ZP	m²	47,90
Výchozí cena			CN	Kč	671 175
Odpočet na opotřebení		0,00 %	OK	Kč	-0,00
Cena dokončeného objektu			CC	Kč	671 175
Odpočet na rozestavěnost (x 0,90)					604 057
Index trhu			I _T		1,300
Index polohy			I _P		1,470
Cena nebytového prostoru č. 690/6, kú. Klecany			Cs	Kč	1 154 354

4 Cena dle vyhl. 488/2020 Sb.:

LV 2278, kú. Klecany

	Jednotka Kč	Podíl na pozemku st. 1383 Kč	Cena celkem Kč
4.2 Rozestavěná jednotka 690/2	4 311 354	83 711	4 395 065
4.3 Rozestavěná jednotka 690/3	16 377 843	318 000	16 695 843
4.4 Rozestavěná jednotka 690/4	2 390 644	46 418	2 437 062
4.5 Rozestavěná jednotka 690/5	1 226 651	23 817	1 250 468
4.6 Rozestavěná jednotka 690/6	1 154 354	22 413	1 176 767
Cena nemovitostí celkem:	25 460 846	494 360	25 955 206
Zaokrouhleno (§ 50):			25 955 210

LV 2279, kú. Klecany

	Cena pozemku Kč
3.1 Stavební pozemek 463/40	9 694 400
Cena nemovitostí celkem:	9 694 400
Hodnota vlastnického podílu 23/200:	1 114 856
Zaokrouhleno (§ 50):	1 114 860

4 Obvyklá cena nemovitostí – tržní hodnota ke dni ocenění:

V §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění nemovité věci (vyhl. 488/2020 Sb.)

Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) -

v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí (prodeje a kupní smlouvy nemovitých věcí uskutečněné v roce 2020 - 2021 – informace z katastru nemovitostí) – v okolí nemovité věci nebyly prodeje zjištěny, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

5 Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí porovnávacím způsobem byly čerpány údaje z nabídek obdobných nemovitých věcí.

Prodej komerční nemovitosti 24 m² Kopřivnická, Praha 9 - Letňany

850 000 Kč (35 417 Kč za m²)

Prodej nebytových prostor v nové zástavbě v Letňanech v přízemí panelového domu s bezbariérovým přístupem o celkové ploše 24,3 m². Prostor je zabezpečen alarmem a bezpečnostními dveřmi, v okně je mříž. Elektřina v prostoru je zavedena. Prostor je možno okamžitě využívat jako sklad či dílnu. Technicky je do prostoru možné zavedení vody a odpadu pro zřízení WC a další využití jako kancelář či služby (kadeřnictví, kosmetika, apod.).

Prodej obchodního prostoru 339 m² Sokolovská, Praha 9 - Vysočany

10 990 000 Kč (32 419 Kč za m²)

Komerční prostory o celkové výměře cca 340 m² umístěné v 1.PP činžovního domu s bytovými i nebytovými prostory v ul. Sokolovská v Praze 9 – Vysočanech. Prostory jsou vhodné jak pro kanceláře, tak pro zřízení obchodních prostor, skladů, posilovny atd. Prostory jsou umístěny v 1.PP činžovního domu a dále pokračují formou přístavku do dvorního traktu domu. Vchod do těchto prostor je samostatným vstupem z ulice Sokolovská. Dispozičně se jedná o dvě hlavní místnosti/halové kanceláře, dále kuchyňku, úklidové komory, 2x oddělené sociální zázemí, několik skladů a vstupní halu. Prostory jsou vybaveny klimatizací, rozvody telefonu a internetu. Osvětlení je zčásti denním světlem, zčásti umělým osvětlením. Vytápění ústřední, zdrojem je samostatný plynový kotel.

Prodej obchodního prostoru 116 m² Nová Ves - Měřejovice, okres Mělník

3 619 000 Kč (31 198 Kč za m²)

Prodej objektu určeného k podnikání, ulice Zagarolská, Měřejovice. Objekt občanské vybavenosti prošel částečnou rekonstrukcí a disponuje užitnou plochou 116 m². Přímou u autobusové zastávky Kaštanová. Nemovitost má velký potenciál díky poloze nedaleko Kralup nad Vltavou. Nabízí se možnosti zřízení centrály firmy, skladování, autoservisu, atd.

Prodej obchodního prostoru 422 m² U Kloubových domů, Praha 9 - Vysočany

16 686 000 Kč (39 540 Kč za m²)

Prodej nebytového prostoru s rozměry 422 m², v přízemí novostavby z roku 1995. Tento prostor se nachází v přízemí novostavby, je dispozičně řešen jako hlavní prostor (97,65 m²) s dalšími místnostmi 26,40 m² + 25,40 m² + např. fitness (61,99 m²) + bazén (38,61 m²) a další. V tomto prostoru byl dříve noční klub (1995-2005), topení je ústřední dálkové, rekonstrukce domu proběhla 2006-2008. Prostor je volný ihned. Je zapsán jako rozestavěná jednotka - lze individuálně řešit. V okolí je maximální občanská vybavenost.

Prodej obchodního prostoru 695 m² T. G. Masaryka, Kostelec nad Labem

12 400 000 Kč (17 842 Kč za m²)

Prodej souboru nemovitých věcí - komerční - multifunkční objekt, který se nachází na pozemku parc.č.st.1977, jehož součástí je stavba č.p. 1148, a pozemku parc.č.434/34, v obci Kostelec nad Labem na ul.T.G.Masaryka. Objekt byl kolaudován 16.12.2016 jako prodejna železářského zboží a skladu kovových prvků v 1.NP a bytovou jednotkou velikosti 2+1 a kanceláři ve 2.NP a je dlouhodobě pronajatý (od roku 2019) za současně hrazené tržní nájemné. Užitná plocha objektu je 695 m², zastavěná plocha a nádvoří má 684 m², ostatní plocha - pozemek přiléhající k objektu je rovinatý, kompletně oplocený a má dalších 820 m².

Objekt sestává ze 3 částí. Objekt je napojen na veškeré sítě, má kompletní oplocení pozemku kde součástí jsou i el. vjezdová vrata. Před objektem je zajištěno parkování - celkem 9 park. stání. Kostelec nad Labem je situován na sever od hl. m. Prahy 18 km.

**Prodej obchodního prostoru 442 m² Adamova, Praha 6 - Veleslavín
19 500 000 Kč (44 118 Kč za m²)**

Prodej rozsáhlých obchodních o rozloze 442 m². Prostory se rozprostírají v 0NP a 1NP novostavby bytového domu. Obchod se nachází u nově otevřeného metra Nádraží Veleslavín a je v dohledné vzdálenosti z Evropské ulice. Obchod disponuje rozsáhlou prodejní plochou, místností na sklad, dvěma WC se sprchou, místností pro zázemí, prostory pro kanceláře a technické zázemí se vzduchotechnikou. K obchodu náleží jedno parkovací místo v garáži. Výborná dopravní dostupnost MHD i autem.

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Nabídková cena Kč/m ²	K _m	K _{vyb.}	Cena upravená Kč/m ²
Praha Letňany	35 417	0,90	0,90	28 688
Praha Vysočany	32 419	0,90	1,00	29 177
Nová Ves	31 198	1,00	1,00	31 198
Praha Vysočany	39 540	0,90	0,90	32 027
Kostelec nad Labem	17 842	1,10	1,00	19 626
Praha Veleslavín	44 118	0,90	0,90	35 736
Cena celkem:				29 409
Realitní inzerce (x 0,90)				26 468
Nedokončené prostory (x 0,90)				23 821
Cena celkem (zaokrouhleno):				24 000

Vlastnický podíl 1/200 na poz. 463/40, kú. Klecany –

Prodej vlastnického podílu 1/200 na poz. parc. čís. 463/40 v roce 2020 – 2001 - realizovaná cena za vlastnický podíl je v rozmezí 0 – 100 000 Kč. Průměrná cena 50 000 Kč

6 Hodnocení - závěr:

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:
Kladný vliv:
- vyhledávaná rezidenční oblast
- dobrá dostupnost Prahy
Záporný vliv:
-jednotka bez kolaudace

Hodnocení:

Pro stanovení ceny obvyklé je třeba posoudit vlivy na ni působící:

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	neutrální
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	Dle LV
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

6 Závěr:

6.1 Citace zadané odborné otázky:

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni 07.05.2021:

- 690/2 – rozestavěná jednotka, 690/3 – rozestavěná jednotka, 690/4 – rozestavěná jednotka, 690/5 – rozestavěná jednotka, 690/6 – rozestavěná jednotka, bytový dům na poz. parc. čís. st. 1383 – zastavěná plocha a nádvoří, vlastnický podíl na společných částech domu a na pozemcích 10565/75739,
- vlastnický podíl 23/200 na poz. parc. čís. 463/40 – ostatní plocha (manipulační plocha), katastrální území Klecany, obec Klecany, okres Praha - východ

6.2 Odpověď:

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitých věcech je obvyklá cena rozestavěných nebytových prostorů 690/2 – 690/6 v kú. Klecany stanovena na hodnotu 24 000 Kč/m².

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitých věcech je obvyklá cena vlastnického podílu 1/200 na poz. parc. čís. 463/40 v kú. Klecany stanovena na hodnotu 50 000 Kč/m².

Pokud nedojde ke změně tržního prostředí, je předpoklad, že obvyklá cena se bude v této výši pohybovat po dobu 12 měsíců.

**Obvyklá cena rozestavěné jednotky 690/2 v kú. Klecany
ke dni 07.05.2021 činí: 4 293 600,00 Kč**

Slovy: čtyřimiliónydvěstědevadesátřítisícešestsetkorunčeských

**Obvyklá cena rozestavěné jednotky 690/3 v kú. Klecany
ke dni 07.05.2021 činí: 16 310 400,00 Kč**

Slovy: šestnáctmiliónůtřístadesettisícčtyřístakorunčeských

**Obvyklá cena rozestavěné jednotky 690/4 v kú. Klecany
ke dni 07.05.2021 činí: 2 380 800,00 Kč**

Slovy: dvěmiliónytřistaosmdesátisícšestsetkorunčeských

**Obvyklá cena rozestavěné jednotky 690/5 v kú. Klecany
ke dni 07.05.2021 činí: 1 221 600,00 Kč**

Slovy: jedenmilióndvěstědvacetjedentisícšestsetkorunčeských

**Obvyklá cena rozestavěné jednotky 690/6 v kú. Klecany
ke dni 07.05.2021 činí: 1 149 600,00 Kč**

Slovy: jedenmiliónjednostočtyřicetdevěttisícšestsetkorunčeských

**Obvyklá cena vlastnického podílu 23/200 na poz. parc. 463/40
v kú. Klecany
ke dni 07.05.2021 činí: 1 150 000,00 Kč**

Slovy: jedenmiliónjednostopadesátisíckorunčeských

*Konzultant k vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán.
Za vypracování byla sjednána smluvní odměna.*

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. 1626/Z pro základní obor

EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 4206 / 61 / 21 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 61/21.

***„Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku
ve smyslu ust. § 127a občanského soudního řádu“.***

6.3 Otisk znalecké pečeti:

6.4 Datum a podpis:
V Milevsku dne 07.05.2021

Ing. Zdeňka Hrochová
E. Destinové 1 200
399 01 Milevsko

Kopie katastrální mapy, kú. Klecany

